

Ausência de síndico causa problemas legais ao prédio

Atividades com bancos e com Receita são prejudicadas. Contratar profissional para o cargo é saída

Agora 1 May 2017 (Emerson Vicente)

É obrigatório por lei um condomínio ter um síndico para representá-lo. Mas, em alguns casos, é difícil achar quem queira ocupar a função e

assumir tantas responsabilidades. A ausência desse comando, porém, acarreta problemas ao prédio.

“O condomínio tem uma personalidade jurídica. Precisa ter quem o represente para cumprir seus deveres e obrigações”, diz o advogado Ernesto Rezende Neto, da Rezende Neto e Solimene Advogados, de São Paulo.

Mesmo assim, ainda existem prédios que não contam com um síndico.

Cadê o síndico?

! Caso o condomínio fique sem comando

- Sem o síndico, o condomínio passa a ser irregular
- Pode ter problemas na Receita Federal e com bancos
- Não é possível emitir uma certidão, por exemplo

O que diz a lei

- Art. 1.347 do Código Civil
- É obrigatório ter síndico
 - O candidato pode ser um morador ou alguém que não more no edifício
 - A eleição deve ser feita em assembleia
 - Mandato é de dois anos
 - Pode haver reeleição

Fonte: Cláudio Pomarinho, gerente geral da UNB, Lei Brasileira de Inclusão de Pessoas com Deficiência e Estatuto do Albergado

Como é feita a escolha

Se houver **um candidato**, os moradores na assembleia **votam pela aprovação**. Se for **mais de um**, o que **tiver mais votos** será eleito

É possível a contratação de um **síndico profissional ou uma administradora** de condomínios, se a convenção permitir



? Se nenhum morador quiser assumir o cargo

Existem dois caminhos:

- Profissional**
 - Um síndico profissional ou indicado pela administradora assume o comando
 - Todas as atribuições passam por dois conselheiros
- Indicado por um juiz**
 - Só em casos sem solução
 - É chamado síndico dativo
 - Fica responsável pelas obrigações e direitos do condomínio

DICAS

- A votação para a eleição do novo síndico não deve ser marcada para o último dia do mandato do atual
- Ela deve ser feita com antecedência
- Alguns condomínios possuem convenção que possibilita um incentivo ao síndico
- Pode ser um salário ou abatimento do condomínio

“Em prédios menores, com poucos apartamentos, acontece de não haver um síndico. Os moradores se organi-

zam para cumprir as obrigações. Não é o ideal”, diz Rezende.

Sem alguém que responda pelo



O advogado Ernesto Rezende Neto, em seu escritório, em São Paulo; ele afirma que lei obriga prédio a ter síndico

condomínio, algumas obrigações legais, como as bancárias e as referentes à Receita Federal, por exemplo, ficam prejudicadas.

“Sem um síndico, o condomínio não vai conseguir atualizar um certificado e emitir uma certidão, por exemplo”, afirma a advogada Gisele

Fernandes, gerente geral da OMA Condomínio Venda Locação.

Para a advogada, ninguém é obrigado a assumir o posto, mas o condomínio não pode ficar à deriva. “O Código Civil fala que o condomínio deve ter um síndico, mas não é um cargo impositivo. Se ninguém quer, a alternativa é contratar um síndico externo”, afirma Gisele.

Mesmo com um síndico externo, o condomínio precisa ter participação direta. “É importante que o síndico tenha um conselho ativo, tome decisões compartilhadas. Afinal, é uma pessoa estranha no condomínio”, diz Fernandes.